PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 45, DE 20 DE MAIO DE 2021

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Itapoá e cria o Fundo de Promoção do Desenvolvimento Municipal.

LEI

Art. 1º Fica autorizado Poder Executivo de Itapoá a atribuir a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC – no município de Itapoá, conforme previsto no inciso I do artigo 96 conjunto com os artigos 97 e 98 da Lei Complementar Municipal nº 048, de 28 de setembro de 2016 e suas alterações.

§1º Para os fins desta Lei, entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC – a autorização concedida pelo órgão municipal competente ao proprietário de imóvel ou terceiro em seu nome com autorização expressa, para que este, mediante contrapartida financeira, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, da Taxa de Ocupação Básica e do número de pavimentos permitidos para as Zonas Urbanas, respeitados os demais parâmetros previstos na Lei Municipal nº 676, de 29 de setembro de 2016 e suas alterações, visando promover o incentivo ao pleno desenvolvimento demográfico sustentável e às funções sociais do Município.

§2º A outorga poderá ser concedida aos imóveis localizados neste Município, limitada ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Taxa de Ocupação Máxima e altura máxima, instituídas na Lei Municipal nº 676/2016, respeitadas as demais disposições.

Art. 2º Com o intuito de direcionar o crescimento urbano de forma sustentável, com base na infraestrutura existente e projetada pelo Município, ficam estabelecidos 6 (seis) setores, cada um com 3 (três) faixas de desenvolvimento urbano, cujos limites estão definidos na Planta de Outorga Onerosa, anexo I da presente Lei.

Art. 3º Visando incentivar a sustentabilidade e inovação quando do desenvolvimento de novos empreendimentos ou de ampliações de construções já existentes, fica instituído o Fator de Sustentabilidade e Inovação – FSI.

§1º O Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI – será concedido mediante selo de certificadora atestada de acordo com normas de "construções verdes", que demonstram inovação, responsabilidade ambiental e responsabilidade social.

§2º A lista de selos admitidos será publicada em regulamentação específica, que disciplinará sobre a forma de apresentação e o valor do benefício concedido aos empreendimentos certificados.

§3º Para os empreendimentos sem certificação ou certificações não regulamentadas por este dispositivo, adotar-se-á para o FSI o valor de 1,0 (um inteiro), para fins de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§4º Enquanto o executivo municipal não editar a medida reguladora do FSI, adotar-se-á o valor de 1,0 (um inteiro) para o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 4º Fica criado o Fundo de Promoção do Desenvolvimento Municipal, destinado a receber todos os valores arrecadados em virtude da presente Lei; os recursos do fundo serão utilizados para as seguintes

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

finalidades, conforme estabelecido no artigo 98, Seção I, da Lei Complementar Municipal Nº 048/2016:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária;

II - promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e ambiental;

III - ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;

IV - reestruturação viária;

V - criação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes; e,

VI - implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§1º O Município poderá utilizar esses recursos para indenizar desapropriações motivadas pelos investimentos mencionados nos incisos deste artigo.

§2º Fica definido que 70% (setenta por cento) dos recursos oriundos da outorga onerosa serão utilizados prioritariamente para projetos e/ou execuções de sistemas de drenagem e pavimentações dentro do município até que se obtenham 80% (oitenta por cento) das ruas do perímetro urbano pavimentadas.

§3º A gerência do fundo e composição dos membros gestores será regulamentada por meio de decreto.

Art. 5º O interessado na outorga onerosa deverá formalizar o pedido junto a Secretaria de Planejamento e Urbanismo, através do Processo Digital do Portal Cidadão (itapoa.atende.net – Autoatendimento – Emissão de Processo Digital – Assunto: Secretaria de Planejamento e Urbanismo - Subassunto: Certidões e Declarações) ou presencialmente, no setor de atendimento desta Secretaria, na sede da Prefeitura Municipal de Itapoá, no horário das 07h30min às 13h30min, de segunda à sexta-feira, devendo apensar os seguintes documentos:

I – requerimento, conforme o modelo constante no anexo II desta Lei;

II - matrícula do imóvel atualizada;

III - nos casos de ampliação de construção existente no terreno, para obter o direito de aquisição de aumento do potencial construtivo, será exigida a apresentação da licença para construção do projeto aprovado e do habite-se;

IV - planta de situação com as dimensões do terreno;

V - área total computável do empreendimento pretendido;

VI - número de pavimentos, Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação pretendidos;

VII - cálculo da área computável e taxa de ocupação excedentes em relação aos parâmetros básicos.

§1º Para adesão por terceiros, que não o proprietário do imóvel, o solicitante deve estar habilitado mediante a apresentação de procuração ou de documento que contenha a autorização do proprietário do imóvel, sendo esta acompanhada de documento de identificação pessoal do autorizante e do solicitante.

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

Art. 6º A análise do processo de viabilidade da concessão da outorga onerosa pretendida deverá:

I - verificar a documentação entregue;

II - analisar os parâmetros solicitados e verificar o cumprimento das condições estabelecidas pela legislação municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - apresentar o cálculo do valor da outorga onerosa.

§1º Havendo a viabilidade da outorga, será expedida autorização, na qual deverá constar:

I - a qualificação do proprietário do imóvel outorgado:

a) sendo o proprietário pessoa física: a qualificação será constituída por nome completo, estado civil, profissão, número de documento de identificação, endereço residencial, número de telefone e endereço eletrônico;

b) sendo o proprietário pessoa jurídica: a qualificação será constituída por nome empresarial, endereço completo da sede e, se sediada no país, NIRE (número de identificação do registro de empresas) ou número atribuído no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e o número do CNPJ da Receita Federal, nome e qualificação completa dos representantes da empresa, no ato e endereço eletrônico.

II - a localização do imóvel ao qual é autorizada a outorga;

III - a quantidade de metros quadrados, o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e o número de pavimentos outorgados;

IV - o valor da contrapartida financeira a recolher.

§2º Cumpridos os requisitos acima mencionados, deverá ser concedida a outorga onerosa, sendo que apenas poderá ser indeferida nas hipóteses do artigo 6º da presente Lei.

§3º Para fins de cálculo de área, considerar áreas computáveis e não computáveis conforme definição da Lei Municipal nº 676/2016 e suas alterações.

Art. 7º Não será concedida a outorga onerosa a imóvel:

I - ocupado irregularmente;

II - cuja edificação não esteja regularizada.

Art. 8º A contrapartida de que trata esta Lei deverá ser efetivada por meio de recursos financeiros e ou benfeitorias, das quais se enquadrem no artigo 4º da presente Lei, seguindo as condicionantes do Fundo de Promoção do Desenvolvimento Municipal a ser regulamentado via decreto.

Art. 9º Fica o executivo municipal autorizado a parcelar o valor apurado como contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá parcelar a contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir em até 18 (dezoito) parcelas, mensais e consecutivas, a partir do alvará de construção,

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

nunca excedendo o prazo de conclusão do habite-se.

§2º Se parcelado, o valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser corrigido mensalmente, por percentual fixo, utilizando-se como indexador a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (IBGE) publicado no mês imediatamente anterior à data do parcelamento.

Art. 10. A contrapartida financeira pela cessão de Outorga do Direito de Construir será calculada com base no Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação excedentes aos valores básicos estabelecidos pela legislação municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, utilizando-se como referência o valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil (Residencial Médio), estabelecido e publicado mensalmente pelo SINDUSCON/Florianópolis, em vigor na data da emissão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§1º O valor em reais da contrapartida financeira relativa ao excedente de área computável pleiteada, acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, fica estabelecido em 5% (cinco por cento) do valor do CUB definido no caput deste artigo, por metro quadrado de área construída computável adicional.

§2º O valor em reais da contrapartida financeira relativa ao excedente de Taxa de Ocupação do solo pleiteado, acima da Taxa de Ocupação Básica, fica estabelecido em 10% (dez por cento) do valor do CUB definido no caput deste artigo, por metro quadrado adicional de solo utilizado.

§3º À soma dos valores calculados nos parágrafos anteriores será aplicado um fator de redução baseado na localização do imóvel dentro dos Setores de Desenvolvimento Urbano definidos na Planta de Outorga Onerosa, anexo da presente Lei, conforme quadro a seguir:

Fator de Redução	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F
Faixa I	0%	10%	30%	50%	30%	0%
Faixa II	10%	20%	40%	60%	40%	10%
Faixa III	20%	30%	50%	70%	50%	20%

§4º Ao valor obtido pela soma dos valores calculados nos §§ 1º e 2º acima, e aplicado o fator de redução estabelecido no §3º, será aplicado o Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI, conforme estabelecido no artigo 3º desta Lei.

§5º O valor total da contrapartida financeira, calculado na forma dos parágrafos anteriores ou o da primeira parcela no caso de parcelamento deste valor, deverá ser pago via boleto bancário com prazo de até 30 (trinta) dias da emissão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, em conta específica do Fundo de Promoção do Desenvolvimento Municipal.

§6º O órgão municipal competente manterá cadastro dos imóveis aos quais foram concedidas as Outorgas Onerosas do Direito de Construir.

§7º Os imóveis existentes anteriormente a aprovação da presente Lei, a serem regularizados, pagarão o valor integral da compra via outorga onerosa, sem o benefício do desconto, independente da zona urbana

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

da qual se encontrarem.

§8º Fica definido que o valor mínimo para o direito de compra, via Lei de Outorga Onerosa, será de R$1.500,00 (um mil e quinhentos reais).

Art. 11. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC terá validade de 5 (cinco) anos a partir da data de expedição do alvará.

§1º Nos casos, em que o requerente não venha a usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga.

§2º Em até 60 (sessenta) dias anteriores ao vencimento do prazo da permissão concedida, caso a construção não tenha sido iniciada, o requerente poderá renovar o prazo por mais 1 (um) ano, mediante o pagamento de uma taxa de renovação correspondente a 1% (um por cento) do valor pago, a ser recolhida ao Fundo de Promoção do Desenvolvimento Municipal de que trata o artigo 4º desta Lei.

Art. 12. Os casos omissos serão regulamentados por meio de decreto do Poder Executivo.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itapoá, 20 de maio de 2021.

MARLON ROBERTO NEUBER:90961048972
Assinado de forma digital por MARLON ROBERTO NEUBER:90961048972
Dados: 2021.07.02 11:50:47 -03'00'

MARLON ROBERTO NEUBER
Prefeito de Itapoá - SC
[assinado digitalmente]

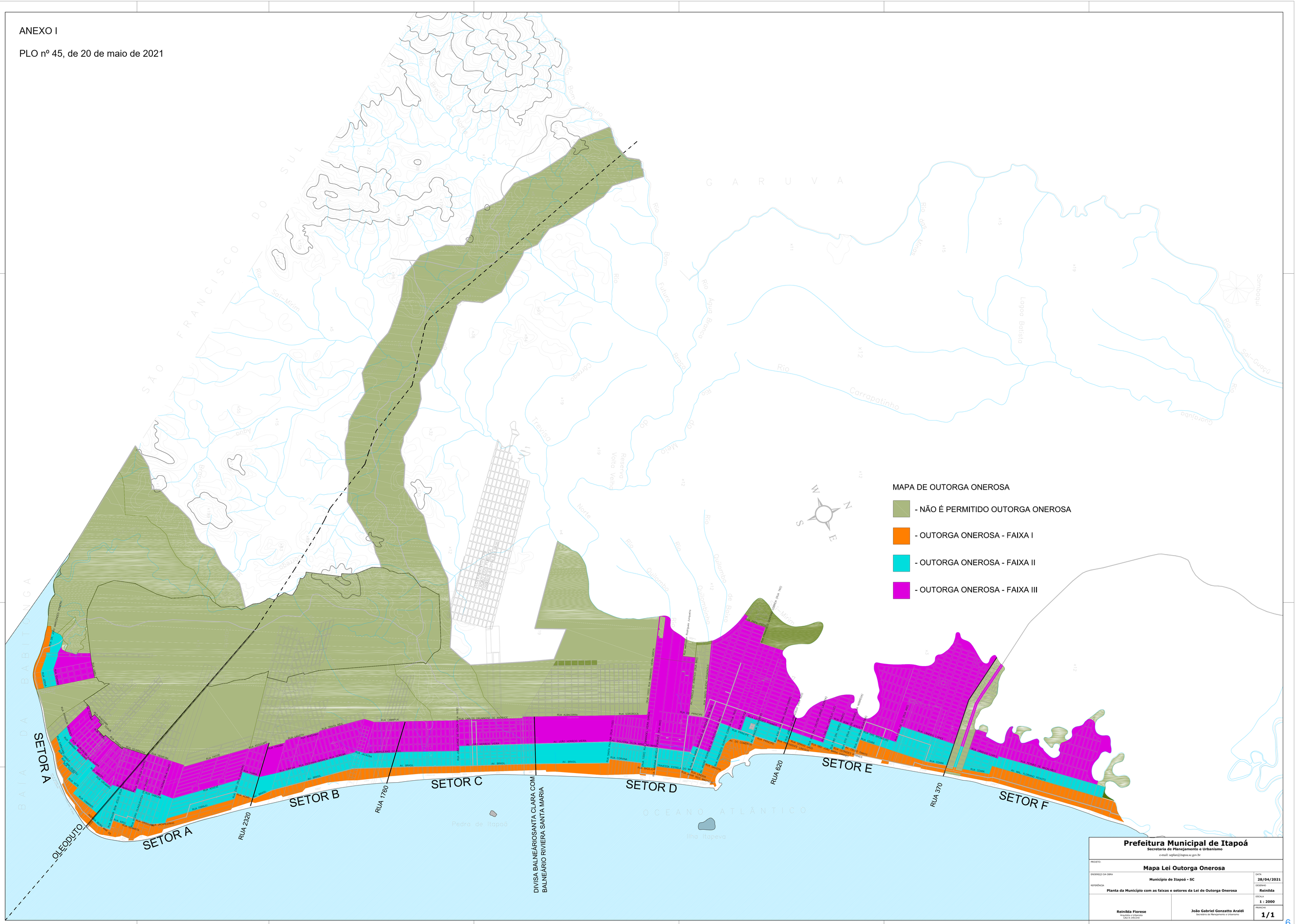
JADIEL MIOTTI DO NASCIMENTO:09473918941
JADIEL MIOTTI DO NASCIMENTO
Chefe de Gabinete
[assinado digitalmente]

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com o art. 45, §3º e §4º, da Lei Orgânica de Itapoá, Resolução nº 14/2016, e conforme as regras da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

ANEXO I

PLO nº 45, de 20 de maio de 2021



Prefeitura Municipal de Itapoá
Secretaria de Planejamento e Urbanismo
e-mail: seplan@itapoa.sc.gov.br

PROJETO:
Mapa Lei Outorga Onerosa

ENDEREÇO DA OBRA: **Município de Itapoá - SC**

REFERÊNCIA: **Planta da Município com as faixas e setores da Lei de Outorga Onerosa**

DATA: **28/04/2021**

DESENHO: **Reinilda**

ESCALA: **1 : 2000**

PRANCHA: **1/1**

Reinilda Fiorese
Arquiteta e Urbanista
CAU A 149134-0

João Gabriel Gonzatto Araldi
Secretário de Planejamento e Urbanismo

ANEXO II

REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Por meio deste requerimento, solicito a compra de taxa de ocupação e ou coeficiente de aproveitamento, via Lei de Outorga Onerosa, conforme dados abaixo:

1. DO REQUERENTE (em caso de solicitação por parte de terceiro é obrigatório anexar procuração válida):

NOME (POR EXTENSO)		
CNPJ		CPF
ENDEREÇO		
CIDADE		UF
ESTADO CIVIL		PROFISSÃO

2. DO PROPRIETÁRIO (caso o proprietário seja o mesmo do requerente não há necessidade de preencher o quadro abaixo):

NOME (POR EXTENSO)		
CNPJ		CPF
ENDEREÇO		
CIDADE		UF
ESTADO CIVIL		PROFISSÃO

3. DO IMÓVEL:

LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO
ÁREA DO LOTE	REGISTRO / MATRÍCULA	OFÍCIO

4. DOS DADOS PARA O PROTOCOLO:

TIPO DA OBRA:
ÁREA REQUERIDA, (COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO):
ÁREA REQUERIDA, (TAXA DE OCUPAÇÃO):
PROTOCOLO DO ALVARÁ:

Itapoá - SC, _____ /_____ /_____

_____

Assinatura do Requerente (reconhecido por autenticidade)

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS E JUSTIFICATIVAS AO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N° 45/2021, QUE DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ E CRIA O FUNDO DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL.

Submetemos à apreciação desta distinta Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 45/2021, que tem como finalidade estimular o crescimento urbano de forma sustentável e organizada, com base na infraestrutura existente e projetada pelo município, visando também a inovação no que diz respeito ao desenvolvimento de novos empreendimentos.

Primeiramente, é imprescindível destacar que de acordo com o Capítulo III c/c Seção I da Lei Complementar Municipal nº 048, 28 de setembro de 2016, que institui o Plano Diretor e estabelece os objetivos, diretrizes e instrumentos para as ações de planejamento no município de Itapoá/SC, a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC - já está prevista como instrumento jurídico e político dentro do perímetro urbano e rural municipal, devendo ser regulamentada por lei específica, sendo este o embasamento desta propositura.

Por sua vez, o anexo 6 do quadro II da Lei Municipal Nº 676, de 29 de setembro de 2016 define os parâmetros quantitativos de áreas construídas por compra de potencial nas diferentes zonas urbanas, estabelecidas no respectivo mapa de zoneamento urbano municipal.

Agora cabe deslindar sobre a “OODC”, descrevendo como ela funciona e por que é importante aplicar este recurso.

O principal instrumento de planejamento dos municípios é o Plano Diretor, que determina as estratégias de crescimento e os regramentos urbanísticos da cidade (como a determinação dos recuos, a altura máxima permitida nas construções, entre outros), a fim de garantir seu funcionamento adequado, coerente com seu perfil e trajetória populacional, econômico e ambiental.

Para conduzir a cidade a um desenvolvimento sustentável o Plano Diretor pode – e deve – assumir um papel estratégico, por meio de instrumentos que ajudam a direcionar o crescimento e o desenvolvimento da cidade, e um destes mecanismos é a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

A OODC desempenha um papel duplo no planejamento de uma cidade: além de um instrumento de gestão do território, configura-se também como um instrumento de financiamento – já que, via de regra, é uma cobrança.

Para orientar o uso e a ocupação do solo urbano, o Plano Diretor utiliza um mecanismo chamado Coeficiente de Aproveitamento (CA). Quando esse coeficiente é 1, o dono de um terreno de 100 metros quadrados pode construir até 100 metros quadrados (uma vez a área do terreno). Se o coeficiente for 2, ele pode construir até 200 metros quadrados no mesmo espaço (duas vezes a área do terreno).

Existem dois tipos de CA: básico e máximo. O CA básico garante o direito básico de uso da propriedade. O CA máximo permite um uso adicional – estabelece um potencial construtivo adicional. A Outorga Onerosa do Direito de Construir nada mais é que uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Ou seja, se um terreno está localizado em uma área de CA básico 1 mas que permite um CA máximo de 4, o dono precisa adquirir o direito de construir a mais, se assim desejar, não podendo ultrapassar o CA máximo estabelecido para aquela região.

Muitas vezes, nas áreas com mais infraestrutura, o Plano Diretor determina um coeficiente de aproveitamento máximo mais alto, com o objetivo de promover um uso eficiente dessas infraestruturas, controlar a densidade populacional, aproximar locais de moradia e emprego. No entanto, esse potencial construtivo (que pode ser adquirido por meio da OODC) só é possível porque a região foi alvo de investimentos do poder público e da coletividade – consumidores, prestadores de serviços, donos de estabelecimentos do comércio local, pessoas que todos os dias trabalham e ajudam a construir nossas cidades.

É pela soma desses investimentos que esse potencial construtivo adicional é passível de exigência de contrapartida por parte do poder público. Através da OODC a cidade cobra pelo uso adicional do solo urbano, e os recursos são devolvidos à coletividade e reinvestidos na própria cidade, criando um círculo virtuoso. Em outras palavras, o proprietário que deseja edificar uma área maior do que a área estabelecida pelo coeficiente de aproveitamento básico deve “comprar” do município esse potencial construtivo adicional, contribuindo simbolicamente com os investimentos previamente realizados pela coletividade.

As cidades podem usar a OODC como instrumento de financiamento e de planejamento e gestão do território urbano. A administração municipal pode, por exemplo, determinar condições ou mesmo regiões da cidade com previsão de desconto na outorga, orientando o crescimento da cidade.

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820

Se bem utilizada, a OODC pode gerar recursos para serem reinvestidos na cidade. Para as pessoas, o instrumento é benéfico conforme a cidade investe de maneira mais homogênea no território, oferecendo mais opções de moradia em áreas com infraestrutura e fazendo uma melhor gestão dos recursos. Os empreendedores ganham a oportunidade de construir mais em áreas centrais e com infraestrutura. Ademais, este recurso pode ser utilizado como investimento em infraestrutura urbana, com por exemplo a pavimentação de ruas, tendo como objetivo impulsionar ainda mais a construção civil do município, aumentando consequentemente a geração de emprego e renda para os itapoaenses.

A OODC não é um imposto, mas uma maneira de ordenar o desenvolvimento sustentável da cidade e da propriedade urbana, garantindo a justa distribuição dos benefícios e ônus causados pelo processo de urbanização. É importante ressaltar: para os donos dos terrenos, a OODC é opcional. A ideia é simples: só paga quem deseja construir mais do que a área estabelecida pelo CA básico.

Repetimos, a OODC não será cobrada de quem já tem seu imóvel construído, nem de quem vai construir área igual ou menor à área do terreno, ou mesmo será obrigatória ou compulsória.

Vale acrescentar que esse instrumento é utilizado em vários municípios brasileiros, comprovando sua eficiência e resultado, pois trata-se de um instrumento gerador de receita que possibilita investimentos nos setores deficitários do município. Além disso, através deste projeto o Município estará autorizado a utilizar o enquadramento empresarial simplificado (ESS), Autodeclaração e seus procedimentos decorrentes, previstos na Lei nº 17.071, de 12 de janeiro de 2017, resultado do Grupo de Trabalho SC BEM MAIS SIMPLES, instituído pelo Decreto estadual nº 271, de 29 de julho de 2015, que trata do Programa SC BEM MAIS SIMPLES no âmbito do Estado de Santa Catarina.

Por fim, considerando grande relevância e interesse público que envolvem este projeto, principalmente no que tange o desenvolvimento geral de nossa cidade, contamos com o parecer favorável de Vossas Excelências, aprovando o presente projeto de lei EM REGIME DE URGÊNCIA.

Atenciosamente,

Itapoá, 20 de maio de 2021.

MARLON ROBERTO NEUBER:90961048972

Assinado de forma digital por MARLON ROBERTO NEUBER:90961048972
Dados: 2021.07.02 11:50:18 -03'00'

MARLON ROBERTO NEUBER
Prefeito de Itapoá - SC
[assinado digitalmente]

JADIEL MIOTTI DO NASCIMENTO:09473918941

JADIEL MIOTTI DO NASCIMENTO
Chefe de Gabinete
[assinado digitalmente]

Documento assinado digitalmente pelo(s) autor(es), em conformidade com o art. 45, §3º e §4º, da Lei Orgânica de Itapoá, Resolução nº 14/2016, e conforme as regras da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: gabinete@itapoa.sc.gov.br/ Fone: (47) 3443-8820